

**先着順による市有財産貸付
(事業用定期借地権設定契約)
募集要項**

**令和 8 年 9 月
佐世保市 財務部 資産経営課**

【事務局】佐世保市 財務部 資産経営課 資産保全係

〒 8 5 7 - 8 5 8 5 4

長崎県佐世保市八幡町 1 番 1 0 号 (佐世保市役所本庁舎 6 階)

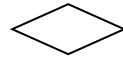
T E L : 0 9 5 6 - 2 4 - 1 1 1 1 (代表) 内線 2644~2645

0 9 5 6 - 3 7 - 6 1 1 1 (直通)

F A X : 0 9 5 6 - 2 5 - 9 6 4 8

E - M a i l : shikei@city.sasebo.lg.jp

目 次



1	趣旨	4
2	対象物件	4
3	日程（募集から契約、土地引き渡しまでの流れ）	4
4	申込み資格	5
5	契約上の主な条件	6～7
6	契約に関する条件	7
7	「申込者」の決定	7
8	契約の締結及び契約保証金	7～8
9	公正証書による取り交わし	8
10	申込書の提出及び申込参加資格申込書	8～9
11	申込みに必要な書類	9～10
12	申込みに係る留意事項	10～11
13	土地の引き渡し	11
14	契約にあたり	11～12
15	その他の遵守事項	12～13
16	申込みの無効	13

17	申込み結果の公表	13
18	関係書類及び様式	13

1 趣旨

今回、佐世保市吉井町立石 457 番 5 に佐世保市が所有する土地は、吉井支所用地として使用していましたが、令和 5 年 8 月に建物を解体し遊休財産となっています。

佐世保市では、この土地を事業用定期借地権設定契約により長期運用するため、先着順により市有財産の貸付けを行うものです。

2 対象物件

佐世保市が賃貸する土地(以下「対象土地」といいます。)は以下の通りです。

所在地	地目	登記簿面積 (有効利用面積)	用途地域
佐世保市吉井町立石 457 番 5	宅地	1,153.08 m ² (約 990.23 m ²)	都市計画区域外

※詳細は、別紙 1「物件調書」をご覧ください。

3 日程（募集から契約、土地引き渡しまでの流れ）

「先着による市有財産貸付(事業用定期借地権設定契約)」の日程は、次のとおりです。

項 目	内 容
公告期間及び申込書受付	令和 8 年 9 月 3 日～令和 8 年 11 月 30 日
現地公開	現地確認を希望される場合は、事前に佐世保市（窓口：資産経営課）にご連絡ください。 現地確認の日程を調整し、改めて佐世保市からご連絡いたします。
質問書の受付及び回答	随 時
申込みに必要な資料の提出期限	申込書の提出とあわせて、申し込みに必要な書類を佐世保市役所 資産経営課にご提出ください。 ※提出手法：直接又は郵送（簡易書留）、佐世保市役所資産経営課の窓口にご提出ください。 (開庁日のみ、午前 8 時 30 分から午後 5 時 00 分まで)
事業用定期借地権設定契約の締結期限	落札者決定から「 2 か月以内 」に締結していただきます。
公正証書による取り交わしの期限	「事業用定期借地権設定契約」の締結から「 2 か月以内 」に公正証書の取り交わしを行っていただきます。
土地引渡日(予定)	公正証書による取り交わし後を予定しています。

4 申込み資格

申込みの参加は次の全てを満たしていることが必要です。

- 1) 本募集要項に定める条件及び関係法令等を遵守し、貸付期間中継続して、事業を行う資力、能力等を有する法人であること。
- 2) 佐世保市が指定する期日までに「事業用定期借地権設定契約」を締結し、対象土地の賃貸借料及び契約保証金の支払い能力があること。
- 3) 契約にあたっては、本件土地を一括して賃借すること。また借地期間中、継続して契約を履行できること。(借地期間中の建物の売却は認めません。また、SPC(特別目的会社)による申し込みも認めません。)※借地権の分割及び準共有はできません。
- 4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- 5) 佐世保市による指名停止処分期間中でないこと。
- 6) 国税(法人税、消費税及び地方消費税)及び地方税(佐世保市内に本店又は支店等がある法人は佐世保市税、その他の法人は本店所在地の法人市町村民税)の未納がないこと。
- 7) 本店所在地が、日本国内であること。
- 8) 法人設立後3年以上経過していること。
- 9) 経営不振の状況(破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態)にないこと。
- 10) 不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体、法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、土地賃借人として佐世保市が適当でないと認める者でないこと。
- 11) 次のいずれかに該当するものでないこと。
 - (1) 役員等(買受者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、買受者が法人である場合にはその役員、その支店又は契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ)が、佐世保市暴力団排除条例(平成24年条例第1号。以下「条例」という。)第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第2号に規定する暴力団員
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとみられるとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有していると認められるとき
 - (6) その他役員等が、暴力団関係者であるとして、警察等捜査機関から通報があった者又は警察等捜査機関が確認した者

※申込者の全部事項証明書に記載されている全役員(監査役及び社外取締役含む)について暴力団関係者該当の有無を、佐世保市から警察当局へ照会します。

5 契約上の主な条件

契約は、別紙契約書(案)により締結しますので、内容をよくご確認の上、申込みください。
なお、主な条件は以下のとおりです。

1) 不可用途

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する営業その他これらに類する業の用に使用すること。
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員の事務所その他これらに類するものの用に使用すること。
- (3) 本件土地を、騒音・振動・有毒ガス・汚水の排出等、近隣に迷惑を及ぼす態様で使用する。
- (4) 本件土地を近隣の土地利用を阻害する営業又は社会的に非難される営業目的に使用すること。

2) 事業用定期借地権設定契約の特約

賃借人は、契約の更新及び建物の買い取り請求はしない。

3) 賃貸借料の改定

貸付料は、佐世保市が社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなったと判断した時は、改定できるものとする。

4) 賃貸借料の支払い

賃借人は、賃貸借料は、毎月末日までに当月分を佐世保市が発行する納入通知書により支払う。ただし、契約開始年度は、借地期間の開始月の月末までに支払う。

5) 違約金

賃借人が原因により契約を解除・解約した場合、賃借人は、契約終了時の賃貸借料(月額)の12ヵ月分に相当する額を違約金として支払う。

6) 不法使用による賠償金

賃借人の不法使用による賠償金は、その期間に応じ、賃貸借料の1.5倍の額とする。

7) 賃貸人の期間内解除

佐世保市が公共用、公用又は公益事業に使用するため必要となったときは、本件契約を変更又は解約し、本件土地の全部又は一部の返還を求めることができる。

8) 賃貸人の解除権

賃借人が別紙、契約書(案)第3条、第19条、第20条、第23条又は第24条の規定に違反したとき及び不正な行為により本件土地を借り受けたとき等は、催告によらないで契約を解除することができる。

9) 連帯保証人の選任

- (1) 賃借人は、連帯保証人2名を選任していただきます。
- (2) 連帯保証人は、賃借人と連帯して履行の責を負うものとします。
- (3) 連帯保証人の極度額は、月額賃料の24ヵ月分を限度とします。
- (4) 連帯保証人は次に掲げる要件を具備する者とします。

① 行為能力者であること

- ②弁済をする資力を有すること
- (5)連帯保証人には、前述(4)の確認のため「住民票（本籍地記入）」（原本）、「顔写真付き公的証明書」（写）、「身元（身分）証明書」（原本）、「収入証明書」（原本）を契約締結日まで提出するものとします。
- (6)連帯保証人には、貸付料の年額を超える年間所得を有する者を選任することとします。
- (7)選任された連帯保証人が、前項(4)に掲げる要件を欠くに至ったときは、佐世保市は、賃借人に対し新たな連帯保証人を選任するよう請求します。

6 契約に関する条件

対象土地の契約に係る主な条件は下記のとおりです。

借地方式	借地借家法(平成3年法律90号)第23条の規定に基づく事業用定期借地権(賃借権)
借地期間	20年間(準備期間、建物建設期間、建物解体期間、収去期間等を含む)
契約保証金の額	賃貸借料(月額)の24カ月分相当額
条 件 1	1) 連帯保証人2名の選任をしていただきます。 2) 連帯保証人の極度額は、月額賃料の24カ月分を限度とします。 3) 公正証書作成時、連帯保証人(2名)の同席を要します。
条 件 2	以下のような地域環境の改善に資する事業であることを条件とする。 1) 地域住民の利便性向上、並びに吉井地区の活性化につながる土地利用であること。 2) バス利用者など地域住民に対するトイレサービスの提供など地域への協力体制が図れること。

※土地に対する権利設定は認めません。

7 「申込者」の決定方法

1) 申込者の決定

- (1) 申込者の参加資格を審査し、要件をすべて満たしていた場合は、申込者として正式に決定いたします。
- (2) 申込者が決定したら、事務局から申込者に対し電話で通知し、あわせて書面でも通知します。
- (3) 申込者が、契約締結日までの間に参加資格要件を満たさなくなった場合は、本契約を締結しないこととします。

8 契約の締結及び契約保証金

1) 事業用定期借地権設定契約の締結について

申込者として正式に決定された者は、決定から「2 か月以内」に佐世保市との間で佐世保市が定める様式により、**事業用定期借地権設定契約**を締結します。

この日までに契約が締結されない場合については、申込みを無効とする場合があります。

2) 契約保証金について

事業用定期借地権設定契約の締結までに佐世保市が指定する納入通知書により**契約保証金**をお支払いいただきます。

契約保証金の金額は、対象土地に係る**賃貸借料(月額)の24か月分相当額**とします。

9 公正証書による取り交わし

1) 申込者として決定された土地貸借事業者（以下「事業者」という）は、事業用定期借地権設定契約の締結から「2 か月以内」に事業用定期借地権設定契約の内容による**公正証書による取り交わし**を行っていただきます。

2) やむを得ない事情により公正証書による取り交わしの締結期限を変更する必要があると佐世保市が認めた場合は、取り交わし期限を変更する場合があります。

なお、公正証書による取り交わしの見込みがないと佐世保市が認めた場合は、佐世保市は事業用定期借地権設定契約を解除し、事業者から違約金をお支払いいただきます。

3) 公正証書作成時には、連帯保証人（2名）も同席を要します。

4) 公正証書作成に要する費用は、事業者の負担とします。

10 申込書の提出及び申込参加資格申込書

申込みは、直接、提出又は郵便で申込みをお願いします。

1) 申込書の提出について

(1) 受付期間

随時

(2) 受付場所について

①直接、申込書を提出される場合は、「佐世保市役所 資産経営課（6階）」にご提出ください。

②直接、申込書を提出される場合で、代表者でない者が申込書を提出される時は、佐世保市が指定する委任状をご提出ください。

③郵送で申込書を提出される場合は、書留（普通書留、簡易書留）又は「特定記録郵便」で、「佐世保市役所 資産経営課（6階）」に「親展」で郵送してください。

(3) 申込書及び記載例について

佐世保市が指定する申込書に必要事項を記入（押印）し、任意の封筒に入れ「封印」してください。また、記載については、共通様式の記入例をご参考にしてください。

※申込書に押印する印鑑は、印鑑登録証明書の印影と同じ印鑑を押印すること。

(4) 申込書に記載する金額は、月額の賃貸借料の金額を記載して下さい。

2) 申込みに必要な書類の提出について

申込書の提出と同時に、後述する「11 申込みに必要な書類」に記載する書類一式を作成の上、「直接窓口を持参」、又は「郵送」より事務局に提出して下さい。

※申込み受付後は、申込書類の記載内容の変更、追加及び差し替え等はありません。

※申込みにあたっては、本募集要項を熟読し、契約の条件、現地の現況及び利用制限等
を入札参加者において必ず、事前にご確認の上、お申込み下さい。

1 1 申込みに必要な書類

1) 申込者の参加資格の審査に必要な書類

(1) 登記情報等

①申込資格審査申請書（法人用）

②法人の定款又は寄附行為

③印鑑登録証明書及び代表者事項証明書 ※コピー不可

④法人の全部事項証明書（「法人登記簿」）※コピー不可

⑤国税の納税証明書（その3の3：「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について
未納の税額のない証明）

⑥市町村民税の納税証明書

イ 佐世保市内に本社又は支店等がある法人は、佐世保市が発行する「滞納のない証明書」

ロ その他の法人は、本店所在地の法人市町村民税の納税証明書（申込み時点において
終了している事業年度のうち、直近2年分をそれぞれ1部ずつ提出すること。

なお、本店所在地が東京都23区内の場合、法人都民税の納税証明書を提出すること。）

※②から⑥は、申請時点で発行日から3カ月以内のものを提出して下さい。

(2) 企業情報

①株主名簿

②組織図

③係争内容の明細（係争中の事案を有している場合のみ提出して下さい）

④有価証券報告書（過去3期分、作成している場合のみ提出して下さい）

⑤決算書（過去3期分）

⑥役員との貸借の明細

⑦借入金一覧表

⑧会社のパンフレット

(3) 誓約書兼同意書の提出について

①誓約書兼同意書（法人用）

②役員一覧表

※法人の全部事項証明書に記載されている全役員（監査役及び社外取締役含む）の氏名
（フリガナ）、生年月日及び性別を記入してください。

③役員の氏名等が確認できる公的証明書の写し

※「マイナンバーカード（写）」又は「運転免許証（写）」又は「健康保険証（写）」

(4) 事業計画書

対象土地で行う事業の詳細（事業コンセプト・運営方法・資金調達方法等）を任意の
書式でA3サイズ5枚程度にまとめてご提出ください。

(5) 計画図面

次の計画図面を任意の書式でA3サイズで作成してください。

①土地対象地全体の建物配置図・土地利用計画図（1/200）

※建物の配置、駐車場、駐輪場、ごみ置場、設備諸室、通路、広場、緑地、植栽、垣・柵類、屋外広告物及び屋外照明等を記載するとともに、敷地内外の道路幅員、出入口位置、計画地盤高さ、主要な寸法線、壁面後退距離を明記して下さい。

②各階平面図（1/200）

計画する建物の内容(主要な間口寸法、居室等面積、業種等)を記載して下さい。

③建物立面図(1/200)

対象土地において、東側、西側、南側及び北側からの4つの方向から見た立面図を作成して下さい。建物の最高高さ、敷地境界線及び敷地境界線からの最小壁面後退距離を明記して下さい。

④面積表

建ぺい率・容積率を算定できる程度の各階面積表(付属建物を含む)を作成して下さい。

緑化面積、緑化率、駐車場及び駐輪場台数について関係法令及び条例等において必要とされる面積、率及び台数を確保されていることがわかるように記載して下さい。

12 申込みに係る留意事項

1) 提出書類に関する留意事項

- (1) 証明書等の書類について、必要に応じて上記以外の書類提出を求めることがあります。その場合は、佐世保市の指示により、必要書類の提出をして下さい。
- (2) 事業計画書及び計画図面の作成に当っては、申込みを検討しているものが、事前に土地利用計画について、最新の都市計画法、建築基準法等の関連法令に適合するか等を必ず確認及び順守の上、提出資料を作成し提出して下さい。

また、必要に応じて佐世保市から質問、ヒアリング等を行い、追加書類の提出を求める場合があります。

- (3) 提出された計画図面等については、著作権は作成者に帰属するものとしますが、佐世保市が無償で使用できるものとします。
- (4) 提出書類は、理由の如何にかかわらず返却いたしません。
- (5) 提出書類は、誤字の訂正を除き、内容の変更及び追加は原則として認めません。
- (6) 提出書類の作成及び申込み等に必要な費用は、申込者の負担とし、佐世保市は、一切負担いたしません。

2) 申込みの無効

- (1) 「4 申込み資格」に記載する申込みに必要な資格のないものが、申込みを行ったとき。
- (2) 申込み提出書類に不備又は虚偽の記載等があったとき。
- (3) 所定の申込提出書類以外の様式を使用して申込みを行ったとき。
- (4) 申込み提出書の誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき。

(5) 申込み提出書類に申込者の所定の記名押印のないとき又は記名若しくは印影が判然としないとき。

(6) (1)～(5)に掲げる場合のほか、佐世保市の指示に違反し、又は申し込みに必要な条件を具備していないとき。

3) 公正な募集の確保

(1) 申込者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為を行ってはなりません。

(2) 申込者は、申込みに当たって競争を制限する目的で他の申込者と事業計画又は申し込み意思等について、いかなる相談も行わず、独自に定めなければなりません。

(3) 申込者は、契約締結前に、他の申込者に対して入札金額、事業計画又は計画図面を意図的に開示してはなりません。

(4) 募集の取りやめ

申込者が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、募集を公正に執行することができないと認められるときは、当該申込者を募集に参加させず、又は募集を延期し若しくは取りやめることがあります。

1 3 土地の引き渡し

土地の引渡しは、公正証書による取り交わし後に行うものとします。

1 4 契約にあたり

1) 事業用定期借地権設定契約の締結

借地契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に戻づく、「**20 年間の事業用定期借地権設定**」とします（20 年間には、既存建物等の改修工事期間及び当該契約満了時に土地を更地にして佐世保市に返還するための解体工事期間を含みます）。

2) 工事及び供用開始

事業者による工事等への着手は、借地契約の締結後に行うこととします。

3) 譲渡等の制限

借地契約に定める借地権の存続期間中は、第三者への土地の転貸若しくは借地権の譲渡を禁止します。

但し、佐世保市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の転貸・借地権の譲渡が可能となる場合があります。

4) 契約の解除

佐世保市は、事業者が借地契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができることとします。

5) 借地権の存続期間満了時の土地の扱い等

(1) **事業定期借地権設定の契約の更新を行いません。また、事業者は、契約終了時に建物買取請求をしないこととします。**

(2) 事業者は、借地契約で定める借地権の存続期間の満了又は契約の解除時には、自己の費用負担によって、対象土地に存在する建築物（原則基礎杭を含む）、工作物を自らの

負担と責任において撤去するとともに土地を更地にしたうえで、佐世保市に返還するものとしします。

- (3) 事業者は、当該事業用定期借地権の存続期間満了の１年前までに、土地に返還に関する必要な事項について、書面により本市に報告し、了承を得てください。

なお、事業者による土地に明け渡しが遅延した場合には、佐世保市が定める損害金が発生します。

6) 違約金について

事業者は、借地権の禁止等に違反した場合には、佐世保市に対し賃貸借料（月額）の１２か月分に相当する額を違約金として支払うこととします。

7) 契約不適合責任

事業者は、本募集要項及び物件調書に記載した内容をすべて了承の上、物件を借り受けるものとしします。

対象土地に直ちに発見することができない借地契約の内容に適合しないものがあることが判明した場合、引き渡しの日から１年に限り、賃料の減額を請求できます。

ただし、履行の追完請求、損害賠償の請求及び契約の解除はできません。

15 その他の遵守事項

事業者は、事業の実施に当たって、以下の事項を遵守して下さい。

1) 法令等の遵守及び確認

- (1) 引渡し後の対象土地の利用に当たっては、都市計画法及び建築基準法、消防法等の関係法令を遵守すること。
- (2) 対象土地で行う建築や開発等の事業については、参加申込者で事前に事業計画に適用される関係法令（「開発に係る法令」、「土砂災害警戒区域」、「その他適用される法令」等）を必ず、事前に関係機関に確認の上、事業を計画し申し込みをすること。

2) 工事期間中の遵守事項

- (1) 工事施工等に当たっては、安全対策、防犯、周辺住民へのプライバシーに配慮すること。
- (2) 工事に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害、電波障害、風水害等の周辺に与える影響については、土地賃借事業者の責任と負担において対策を講じること。
- (3) 建設計画、工事又は賃借人等に関する周辺住民のクレーム等への対応等、この事業を実施する上での諸問題については、土地賃借事業者の責任において対策を講じること。
- (4) 建設工事施工中に外周を鋼板塀等で囲う場合は、適宜、防犯灯を設置し、周辺の安全対策等を講じること。

なお、前述「2) 工事期間中の遵守事項」の(1)から(4)については、佐世保市は調停・あっせん等を一切行いません。

3) 契約締結後の履行調査

- (1) 契約締結後、必要に応じて、図面や写真、現地の確認等により契約の履行調査を佐世保市が行う際は、事業者は当該調査に協力すること。
- (2) 土地の利用状況、建築物の用途等の確認のため、建築物について、検査済証（建築基準法第７条第５項に規定する検査済証をいう。）の交付を受けた場合は、速やかに、その

写しその他関係図書並びに建物の登記情報を佐世保市に提出すること。

4) 用地管理

- (1) 対象土地引渡し後において、対象土地は、事業者において適切に維持管理(草刈り、不法投棄物の撤去、仮囲い補修等)を実施すること。
- (2) 近隣住民等から用地管理に係る苦情等が発生した場合は、事業者の費用と責任において解決し、第三者に損害を与えた場合には、土地賃借事業者がその賠償の責めを負うこととなる。

1 6 申込みの無効

次の各号の一つに該当する申込みは無効とします。

- 1) 申込みに参加する資格がない人の入札
- 2) 申込書に金額の記載がないもの、申込書の価格を訂正したもの、申込書に物件名を記入していないもの、申込書に申込者の記名押印がないもの又は申込書中の文字等が不明で判読しにくいもの
- 3) 同一事項の申込みについて2通以上の申込書を提出したもの
- 4) 申込みに際し、不正の行為があったと認められるもの
- 5) 期限までに事業用定期借地権設定契約を締結しなかった場合

1 7 結果の公表

申込みの結果については、佐世保市ホームページ上で「物件情報」、「契約の相手方」、「賃借料」を公表しますのでご承知の上、申込みをお願いします。

1 8 関係書類及び様式等

関係書類及び様式等は下記のとおりです。別添ファイルからダウンロードして使用してください。

- 1) 物件調書(位置図、全部事項証明書、公図、地積測量図、現況平面図)
- 2) 申込書・入札書記入例
- 3) 委任状
- 4) 申込資格審査申請書
- 5) 誓約書兼同意書
- 6) 返還指定口座届出書
- 7) 事業用定期借地権設定契約書(案)